



NOTE SUR L'AUGMENTATION DU PRIX DE PART DE PRIMOPIERRE À L'ATTENTION DES FORCES DE VENTE

À compter du 3 mars 2014 le prix de souscription de la SCPI Primopierre passe de 191,00 € à 196,00 €, soit une augmentation de 2,62 %.

Pourquoi une augmentation du prix de souscription de Primopierre ?

Créée en 2008, Primopierre a constitué un patrimoine de taille conséquente (730 millions d'euros, 38 immeubles de bureaux, 8.000 associés). Les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au 31/12/2013, comparées au coût historique d'acquisition des immeubles, montrent une plus-value latente. Parallèlement, les rendements à l'acquisition des immeubles, sur le segment qualitatif du marché, se sont compressés sous l'effet de la hausse des prix du bureau.

L'augmentation du prix de part de Primopierre a donc pour vocation :

- de répercuter auprès des investisseurs, notamment anciens, une partie de la valorisation du patrimoine immobilier constitué depuis le lancement de la SCPI,
- de prendre acte de l'augmentation des valeurs sur le marché tertiaire, afin de délivrer aux nouveaux investisseurs un rendement compétitif sur le marché des SCPI et en rapport avec les rendements des actifs lors de leur acquisition.

Quelle conséquence pour les anciens associés de Primopierre ?

Pour les associés qui ont souscrit des parts de Primopierre avant le 3 mars, la valeur de rachat de leur part augmente de 0,79 % pour s'établir à 175,19 €. La valeur qui pourrait servir de base de calcul de l'ISF passe donc également à 175,19 € par part. Notre prévisionnel¹ pour 2014 fait état d'un dividende stable (autour de 10,12 € par part) à l'identique de celui de 2013.

Quelle conséquence pour les nouveaux associés de Primopierre ?

Les nouveaux associés de Primopierre investiront à un prix de part de 196,00 € tous frais compris. Notre prévisionnel pour 2014 fait état d'un dividende stable (autour de 10,12 € par part). Les nouveaux associés investissent donc à un taux de distribution prévisionnel autour de 5,16 %¹.

Le pack réglementaire (statuts, note d'information, bulletin de souscription, rapport annuel, bulletin trimestriel) mis à jour devra être communiqué aux clients pour toute nouvelle souscription.

Pourquoi l'augmentation du prix de souscription et celle de la valeur de retrait sont-elles différentes ?

La valeur de retrait est égale au prix de souscription moins la commission de souscription hors taxe. Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/07/2013, la composition de la commission de souscription de Primopierre a été modifiée :

- avant le 02/07/2013 elle s'élevait à 17,19 € HT par part,
- après le 02/07/2013 elle s'élève à 20,81 € HT par part.

¹ L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2013 de données prévisionnelles pour l'année 2014 à partir de données connues pour l'exercice 2013 (loyers, charges, travaux...) et complété d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité, ni protection du capital investi. Il est nécessaire d'avoir la jouissance des parts de la SCPI au moment du versement des revenus pour bénéficier de la distribution des revenus.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Document d'information à destination des forces de vente. Ne pas diffuser au client final.